

BUNDESGERICHTSHOF

V. BLw 7/70

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

des Schmiedes Alfred K. [REDACTED] in M. [REDACTED] Im M. [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerdegegner und
Beschwerdeführer, Rechtsbeschwerdeführer,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch Rechtsanwalt
und Notar [REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED] -

g e g e n

den B. [REDACTED] f. [REDACTED] I. [REDACTED] H. [REDACTED] e.V., H. [REDACTED]
Y. [REDACTED] Straße [REDACTED], vertreten durch die Vorstandsmitglieder
Steuerrat Kurt T. [REDACTED] H. [REDACTED] und Dozent Dr. Ing. [REDACTED]
R. [REDACTED], H. [REDACTED],

Antragsgegner, Beschwerdeführer und
Beschwerdegegner, Rechtsbeschwerdegegner,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch Rechtsanwalt
[REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat in der Sitzung vom 29. Oktober 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Rothe und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Lindemann und Schmidt

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Antragstellers gegen den Beschluß des Senates für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Celle vom 16. März 1970 wird als unzulässig verworfen.

Der Antragsteller hat die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen und dem Antragsgegner die diesem im Rechtsbeschwerdeverfahren erwachsenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 240 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der Antragsteller stammt aus einem landwirtschaftlichen Betrieb. Er erlernte den Beruf eines Schmiedes und machte sich 1939 selbständig. Nach seiner Entlassung aus dem Wehrdienst und Kriegsgefangenschaft lebte er zunächst als Arbeiter in I. Im Jahre 1956 pachtete er von dem

Landwirt B [REDACTED] die Flurstücke 69, 78 und 95 der Flur 13 der Gemarkung M [REDACTED] zu einem Pachtzins von jährlich 120 DM. Diese Grundstücke waren abgetorfte und wildbewachsene Moor, das B [REDACTED] nicht nutzte. Der Antragsteller durfte auf diesem Grundstück ein Behelfsheim errichten und sollte außerdem das Land nach Kräften urbar machen.

Er baute auf der Parzelle 69 ein Behelfsheim mit Stallung, Schuppen und einer Kellieranlage. Früher hielt er eine Kuh, Schweine, Geflügel und ein weiteres Jung- und Kleinvieh mit wechselndem Bestand. Um das Haus herum kultivierte er etwa 2 Morgen Land, das er mit einer Motorfräse bearbeitete und auf dem er vorwiegend Kartoffeln und Gemüse für den Eigenverbrauch und zum Zwecke des Verkaufs anbaute.

Nachdem die Stadt M [REDACTED] die Grundstücke im Jahr 1960 erworben hatte, kündigte sie dem Antragsteller das Pachtverhältnis zum 31. Dezember 1961. Daran schloß sich das Vorfahren 150 LwP 7/60 AG Hannover an, in dem das Landpachtverhältnis durch Beschluß des Landwirtschaftsgerichts vom 13. Dezember 1961 bis 30. September 1968 verlängert wurde. Die Beschwerde der Stadt wurde durch Beschluß des Landwirtschaftssenats des Oberlandesgerichts Celle vom 12. November 1962 zurückgewiesen. In den Gründen dieses Beschlusses wird u.a. ausgeführt, eine Beendigung des Pachtverhältnisses zu einem früheren Zeitpunkt als dem 30. September 1968 würde für den Antragsteller unter den vorliegenden besonderen Umständen eine unzumutbare Härte darstellen. Andererseits erscheine eine Verlängerung des Pachtvertrags über diesen Zeitpunkt hinaus als mit den



allgemeinen Eigentümerverhältnissen der Stadt nicht vereinbar. Der Antragsteller sei bei der Verlängerung der Pacht bis zu dem angegebenen Zeitpunkt in der Lage, in den Genuß der Früchte seiner Arbeit zu kommen. Außerdem habe er hinreichend Zeit, sich um eine neue Bleibe und auch um eine Nebenerwerbssiedlung zu bemühen.

Seitdem haben sich die Umstände dahin verändert, daß der Antragsteller die Flurstücke 78 und 95 nicht mehr nutzt und die Kuh verkauft hat. Bei seiner gegenwärtigen Arbeitsstelle verdient er monatlich etwa 900 DM.

Mit Schreiben vom 26. Januar 1968 wandte sich der Antragsteller an die Stadt, um eine Verlängerung des Pachtvertrages zu erreichen. Die Stadt hat unwidersprochen behauptet, sie habe am 5. Februar 1968 die Ehefrau des Antragstellers auf ihren unverändert gebliebenen Standpunkt hingewiesen und damit eine Verlängerung des Pachtverhältnisses über den 30. September 1968 hinaus abgelehnt.

Mit dem am 19. März 1968 beim Landwirtschaftsgericht eingegangenen Schriftsatz vom 18. März 1968 beantragt der Antragsteller, den zwischen den Beteiligten bestehenden Landpachtvertrag vom 1. Oktober 1968 ab auf weitere 6 Jahre zu verlängern. Er trägt vor, er sei nach wie vor auf das Pachtland in dem jetzt von ihm benutzten Umfang angewiesen.

Während des laufenden Verfahrens teilte am 10. Juni 1968 die Stadt mit, sie stehe gegenwärtig in Verkaufsverhandlungen über das von dem Antragsteller gepachtete Ge-

lände. Sie werde versuchen, den neuen Eigentümer (Antragsgegner) zum Abschluß eines Pachtvertrages mit dem Antragsteller zu veranlassen. In der Sitzung vom 12. Juni 1968 beschloß der Verwaltungsausschuß der Stadt, die von dem Antragsteller gepachteten Flurstücke an den jetzigen Antragsgegner zu verkaufen und im Kaufvertrag den Antragsgegner zu verpflichten, das Pachtverhältnis über den 30. September 1968 hinaus auf weitere 8 Jahre zu den gleichen Bedingungen wie bisher zu verlängern. In Abweichung von diesem Beschluß enthält jedoch der zwischen der Stadt und dem Antragsgegner unterm 18. September 1968 abgeschlossene notarielle Kaufvertrag lediglich eine Verpflichtung des Antragsgegners dahin, mit dem Antragsteller und seiner Ehefrau ein neues Pachtverhältnis hinsichtlich des Flurstücks 69 vom 1. Oktober 1968 ab auf die Dauer von 8 Jahren abzuschließen.

Der Antragsteller hat sich in der Folgezeit geweigert, mit dem mit seiner Zustimmung in das Verfahren eingetretenen Antragsgegner einen derartigen Pachtvertrag abzuschließen.

Der Antragsgegner hat beantragt, den Pachtschutzantrag als unzulässig, hilfsweise als unbegründet zurückzuweisen. Zur Begründung hat er vorgetragen, der Antragsteller hätte den Antrag spätestens 1 Jahr vor Ablauf der Pacht und damit spätestens bis zum 30. September 1967 stellen müssen. Der erst am 19. März 1968 eingelaufene Antrag sei daher verspätet.

Das Landwirtschaftsgericht hat das zwischen den Beteiligten bestehende Landpachtverhältnis lediglich hinsicht-

lich des Flurstücks 69 bis zum 30. September 1971 verlängert und im übrigen den Pachtschutzantrag des Antragstellers zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Beschwerde des Antragstellers zurückgewiesen und auf die Beschwerde des Antragsgegners den Pachtschutzantrag als unzulässig verworfen.

II.

Gegen diesen Beschluß wendet sich der Antragsteller mit der Rechtsbeschwerde. Sie ist form- und fristgerecht eingereicht und begründet worden. Da das Oberlandesgericht das Rechtsmittel der Rechtsbeschwerde gegen seinen Beschluß nicht zugelassen hat, ist dieses Rechtsmittel nur statthaft, wenn das Oberlandesgericht von einer in der Beschwerdebegründung bezeichneten Entscheidung des Bundesgerichtshofs oder des früheren Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone oder von einer in der Beschwerdebegründung bezeichneten Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts abgewichen ist und der Beschluß auf dieser Abweichung beruht (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG). Daß die Voraussetzung des § 24 Abs. 2 Nr. 2 nicht gegeben ist, erhellt ohne weiteres; die sofortige Beschwerde ist nicht als unzulässig verworfen worden.

Die Rechtsbeschwerde behauptet denn auch, das Oberlandesgericht sei von mehreren Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte abgewichen und auf dieser Abweichung beruhe der angefochtene Beschluß.

Hierzu ist zu bemerken:

Das Oberlandesgericht geht davon aus, daß der Pachtschutzantrag am 30. September 1967 beim Landwirtschaftsgericht hätte eingehen müssen. Das sei nicht geschehen; der Antrag sei erst am 19. März 1968 und damit über 5 1/2 Monate zu spät eingegangen.

Das Beschwerdegericht fährt fort: Die Voraussetzungen für eine nachträgliche Zulassung des verspäteten Pachtschutzantrages seien nicht gegeben. Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 LPG könne das Landwirtschaftsgericht einen verspätet gestellten Antrag nachträglich zulassen, wenn es zur Vermeidung einer unbilligen Härte geboten erscheine und der Vertrag auch noch nicht abgelaufen sei. Es sei daher zu prüfen, ob es den Pächter unbillig hart treffen würde, wenn sein Verlängerungsantrag wegen Verspätung abgelehnt werde. Wenn auch in der genannten Bestimmung nicht von einem Verschulden, sondern nur von einer unbilligen Härte die Rede sei, so liege doch eine unbillige Härte nur dann vor, wenn den Pächter an der Versäumung der Frist kein Verschulden treffe. Denn bei einer verschuldeten Fristversäumung könne nicht davon gesprochen werden, daß für den Pächter die Nichtzulassung des verspäteten Verlängerungsantrags unbillig hart sei. Seit der Einführung des Pachtschutzrechts im Jahre 1927 sei bei fristgemäß ablaufenden Landpachtverträgen ein Antrag auf Pachtverlängerung nur zulässig gewesen, wenn er innerhalb einer bestimmten Frist vor Vertragsablauf bei Gericht einging. Das am 1. Juli 1952 in Kraft getretene Landpachtgesetz vom 25. Juni 1952 sei im September 1967, als der Antragsteller den Pachtschutzantrag spätestens hätte stellen

müssen, bereits über 15 Jahre in Geltung. Es sei heute nicht mehr gerechtfertigt, bei der Prüfung des Verschuldens an der Versäumung der Frist einen milden Maßstab anzulegen. Hiervon könne allenfalls während einer gewissen Übergangszeit die Rede gewesen sein. Diese Zeit sei jedoch inzwischen längst verstrichen. Die Rücksichtnahme auf die Interessen des Verpächters erfordere, daß er sich nach erfolgtem Fristablauf darauf verlassen könne, über das Pachtland anderweitig verfügen zu dürfen oder es in Selbstbewirtschaftung zu nehmen. Hier käme noch hinzu, daß der Antragsteller vor allem mit Rücksicht auf die Ausführungen des Beschwerdegerichts im Beschluß vom 12. November 1962 alle Veranlassung gehabt habe, rechtzeitig klare Verhältnisse zu schaffen. Er habe von vornherein damit rechnen müssen, daß die Stadt Misburg ihm keine weitere Pachtverlängerung zubilligen würde. Als der Antragsteller den erneuten Antrag gestellt habe, seien ihm von der Stadt noch keine Zusicherungen über eine Verlängerung gemacht gewesen. Auf seine in seinem Schreiben an die Stadt vom 26. Januar 1968 viel zu spät gestellte Bitte um Verlängerung habe diese, was unstrittig sei, in einem Gespräch vom 5. Februar 1968 der Ehefrau des Antragstellers mitgeteilt, daß sie unverändert einen ablehnenden Standpunkt einnehme. Es könne kein Zweifel bestehen, daß die Ehefrau des Antragstellers diesen hiervon unterrichtet habe. Erst aus dem Schreiben der Stadt vom 10. Juni 1968 habe der Antragsteller erfahren, daß die Stadt in aussichtsreichen Verkaufsverhandlungen über das von ihm gepachtete Gelände stehe und daß sie versuchen wolle, den neuen Eigentümer zum Abschluß eines Pachtvertrages mit dem Antragsteller zu veranlassen. Hieraus könne jedoch der Antragsteller eine nachträgliche Zulassung deshalb nicht herleiten, weil

sein Schreiben vom Januar 1968 viel zu spät erfolgt sei. Anders würde es nur sein, wenn die Stadt eine solche Stellungnahme vor dem 30. September 1967 abgegeben oder später mit ihm rechtswirksam den Pachtvertrag verlängert hätte. Das sei jedoch nicht der Fall.

1. Die Rechtsbeschwerde macht geltend, die angefochtene Entscheidung weiche in einer Rechtsfrage von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 20. September 1957 (RdL 1957, 307) ab. Während nämlich das Beschwerdegericht bei der Prüfung des Verschuldens an der Versäumnis der Antragsfrist einen strengen Maßstab angelegt wissen will, habe das Oberlandesgericht Karlsruhe in der angeführten Entscheidung die Auffassung vertreten, bei dieser Prüfung sei ein milder Maßstab gerechtfertigt. Zwischen beiden Auffassungen besteht jedoch nur scheinbar ein Gegensatz; beide lassen sich bei näherer Prüfung miteinander vereinbaren.

Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat zur Begründung seiner Auffassung keine weiteren Ausführungen gemacht. Es verweist auf das Erläuterungswerk von Fischer/Wöhrmann zum Landpachtrecht. Dort wird (LPG 1952, § 8 Anm. 37) ausgeführt: "Bei der Prüfung des Verschuldens ist ein milder Maßstab anzulegen. Die Antragsfristen waren während der Kriegs- und Nachkriegszeit gehemmt und deshalb den Beteiligten weitgehend unbekannt geworden. Erst nach und nach haben sie sich wieder daran gewöhnt. Auch jetzt muß damit gerechnet werden, daß vor allem die Jahresfrist im Falle des fristgemäßen Vertragsablaufs (Abs. 3 Buchst. b) ungewohnt und unbekannt ist; es vergeht in aller Regel eine längere Zeit, bis sich eine derartige gesetzliche

Regelung herumgesprochen hat." Im Lichte dieser vom Oberlandesgericht Karlsruhe gutgeheißenen Überlegungen gesehen, ist die Auslegung des Rechtsbegriffs der unbilligen Härte im Beschluß des Oberlandesgerichts Karlsruhe dahin zu verstehen, daß der milde Maßstab für eine längere Zeit des Übergangs zu gelten hat, bis sich die Regelung des Gesetzes "herumgesprochen" hat. Tatsächlich hat die Fristversäumnis im Falle des Oberlandesgerichts Karlsruhe im Jahre 1955 stattgefunden, also etwa 3 Jahre nach Inkrafttreten des Landpachtgesetzes. Auch das Oberlandesgericht Celle (RdL 1957, 80) hat für einen Zeitabschnitt von etwa 4 Jahren seit Inkrafttreten dieses Gesetzes einen milden Maßstab für vertretbar angesehen. Wenn das Beschwerdegericht diesen Maßstab "heute nicht mehr" angewendet wissen will, so steht es damit mit der Vergleichsentscheidung nicht in Widerspruch. Letztere hat keinesfalls entschieden, daß auch noch im Jahr 1968 der milde Maßstab zugrunde zu legen sei. Andererseits beschränkt das Beschwerdegericht seine Rechtsanwendung ausdrücklich auf die jetzige Zeit, dehnt sie also nicht auf den Zeitabschnitt aus, den das Oberlandesgericht Karlsruhe bei seiner Entscheidung im Auge hatte. Vom Boden dieser Untersuchung des Kerngehalts beider Entscheidungen zur angeschnittenen Rechtsfrage aus läßt sich eine Abweichung des Beschwerdegerichts von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Karlsruhe nicht erkennen.

2. Das Oberlandesgericht Köln hat in der von der Rechtsbeschwerde angeführten Entscheidung vom 19. August 1962 (RdL 1963, 215) nachträgliche Zulassung eines verspäteten Verlängerungsantrags bei unrichtiger Rechts-

beratung seitens der Kreislandwirtschaftsbehörde für gerechtfertigt angesehen. Damit steht der angefochtene Beschluß nicht, wie die Rechtsbeschwerde meint, in Widerspruch. Wenn das Berufungsgericht ausführt, die nachträgliche Zulassung sei nur möglich, wenn sich der Verpächter bereits vor Beginn der einjährigen Antragsfrist in echte Vergleichsverhandlungen eingelassen und so den Pächter veranlaßt habe, von der rechtzeitigen Antragstellung Abstand zu nehmen, so wollte, wie sich aus dem Zusammenhang der Beschlußgründe ohne weiteres ergibt, damit nur gesagt sein, Vergleichsverhandlungen allein genügten nicht, es müßten die Verhandlungen jedenfalls vor Beginn der einjährigen Antragsfrist begonnen haben. Keinesfalls sollte damit erklärt sein, es gebe sonstige Rechtfertigungsgründe für eine Zulassung eines verspäteten Antrags überhaupt nicht.

3. Fehlt es somit an einer Abweichung in einer Rechtsfrage, so erweist sich die Rechtsbeschwerde des Antragstellers als unstatthaft. Der Senat ist daher außerstande, zu den eingehenden Ausführungen des Antragstellers Stellung zu nehmen, wonach das Beschwerdegericht die Bestimmungen des § 8 Abs. 3 Satz 2 LPG und § 276 BGB nicht richtig angewendet, wesentliche Tatumstände nicht beachtet, seine Aufklärungspflicht verletzt und die Beweislastregelung verkannt habe. Das Rechtsmittel war vielmehr als unzulässig zu verwerfen.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kosten beruht
auf §§ 44, 45 LwVG, hinsichtlich des Geschäftswertes
auf § 35 LwVG.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Grell